

Общество с ограниченной ответственностью «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ТИРОН»

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Москва 2023 год

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТИРОН» (ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН») (ОГРН 1167746411799), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТИРОН» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации  
ОРНЗ 22006022883

С.А. Дмитриев



Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
ОРНЗ 22006037373

Н.В. Клюкин

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»  
(ООО «МДА»),

ОГРН 1027700000580

115487, г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 12006058285

«29» марта 2023 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				<b>Коды</b>
	Форма по ОКУД			<b>0710001</b>
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация <b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"</b>	по ОКПО	<b>30254330</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7709490911</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>111024, Москва г, Душинская ул, д. 7, стр. 1, ОФИС ЭТ/ПОМ 4/420</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО «МДА»</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7701266587</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027700000580</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	67 008	97 304	230 618
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	31 862	61 456	87 530
	Машины и оборудование	11502	371	726	1 325
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11503	741	1 015	135
	Прочие основные средства	11504	52	125	12 701
	Незавершенное строительство	11505	33 982	33 982	128 927
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	1 524
4.1	Отложенные налоговые активы	1180	56 181	56 375	85 632
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>123 189</b>	<b>153 679</b>	<b>317 774</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	29 229 375	37 288 015	41 042 100
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	10 374	41 741	29 254
	Затраты на строительство и проектирование	12102	23 921 913	33 790 395	40 778 445
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12103	5 297 012	3 455 802	234 373
	Товары	12104	76	76	76

4.1	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 929	28	8 290
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	-	-	1
	НДС по ОИДП	12202	4 929	28	8 254
	НДС при строительстве основных средств	12203	-	-	35
4.1	Дебиторская задолженность	1230	983 802	872 903	2 543 776
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	3 675	8 150	11 741
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	60 827	15 090	1 812 272
	Расчеты по налогам и сборам	12303	2	1	19
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	9	10
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	919 300	849 653	719 744
4.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	11 362 475	2 892 725	2 892 725
4.1	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	691 159	8 216 446	11 158 530
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	691 158	8 216 445	11 158 529
	Денежные средства на спецсчетах	12502	1	1	1
4.1	Прочие оборотные активы	1260	38 581	45 789	10 248
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12601	38 560	45 769	10 248
	Расходы будущих периодов	12602	21	21	-
	Итого по разделу II	1200	42 310 321	49 315 907	57 655 669
	<b>БАЛАНС</b>	1600	42 433 510	49 469 586	57 973 443

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
4.1	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	359 840	359 840	359 840
	в том числе:				
	Прочий капитал	13101	359 840	359 840	359 840
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	3 871 670	4 418 393	4 418 393
	в том числе:				
	Переоценка внеоборотных активов	13401	3 871 670	4 418 393	4 418 393
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.1	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	775 021	3 788 454	(2 223 811)
	Итого по разделу III	1300	5 006 531	8 566 687	2 554 421
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.1	Заемные средства	1410	12 894 095	6 123 004	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	12 746 540	6 062 326	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	147 555	60 678	-
4.1	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 111 746	1 262 481	1 243 421
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.1	Прочие обязательства	1450	220	327	9 762 695
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	-	-	9 762 695
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14502	220	327	-
	Итого по разделу IV	1400	14 006 061	7 385 812	11 006 116
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.1	Заемные средства	1510	239 703	56 352	119 978
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	185 610	16 259	117 351
	Проценты по краткосрочным займам	15102	54 093	40 093	2 627
			-	-	-
4.1	Кредиторская задолженность	1520	17 152 554	29 979 973	42 568 958
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	364 217	106 937	573 290
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	389 858	449 237	77 841
	Расчеты по налогам и сборам	15203	292 419	111 016	202 516
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	99	1	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	692 446	1 211 190	88 104
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15206	15 413 395	25 334 921	37 812 213
	Расчеты с учредителями	15207	120	2 766 671	3 814 993
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.1	Оценочные обязательства	1540	6 028 661	3 480 761	1 723 970
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	128	202	156
	Резервы ИДП	15402	100 656	84 784	-
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	5 432 674	3 395 775	1 723 813
	Резерв на судебные иски	15404	495 203	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	23 420 918	33 517 086	44 412 906

БАЛАНС	1700	42 433 510	49 469 586	57 973 443
--------	------	------------	------------	------------



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Власов Сергей Евгеньевич**  
(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"</b>	ИНН	<b>30254330</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7709490911</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>	<b>12300</b>	<b>16</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.2	Выручка	2110	10 730 422	17 918 241
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(5 214 689)	(3 799 823)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 515 733	14 118 418
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.2	Управленческие расходы	2220	(13 863)	(18 360)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 501 870	14 100 058
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.2	Проценты к получению	2320	351 157	515 340
4.2	Проценты к уплате	2330	(71 120)	(50 409)
4.2	Прочие доходы	2340	137 958	1 633 159
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	21 000	1 633 159
4.2	Прочие расходы	2350	(5 516 300)	(2 650 339)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	403 565	13 547 809
4.2	Налог на прибыль	2410	(364 654)	(2 719 701)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(324 331)	(2 670 218)
	отложенный налог на прибыль	2412	(40 323)	(49 483)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	38 911	10 828 108

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	38 911	10 828 108
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710004		
31	12	2022
30254330		
7709490911		
71.12.2		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	359 840	-	4 418 393	-	(2 223 812)	2 554 421
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	10 828 108	10 828 108
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	10 828 108	10 828 108
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4 815 842)	(4 815 842)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(4 811 181)	(4 811 181)

28

континенте учётной политики	3228	-	-	-	-	-	(4 661)	(4 661)
-----------------------------	------	---	---	---	---	---	---------	---------

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	359 840	-	4 418 393	-	3 788 454	8 566 687
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	190 865	-	38 911	229 776
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	38 911	38 911
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	190 865	X	-	190 865
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(3 789 932)	(3 789 932)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(3 789 932)	(3 789 932)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	(737 588)	-	737 588	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	359 840	-	3 871 670	-	775 021	5 006 531

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	2 554 421	10 828 107	(4 811 180)	8 571 348
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	(4 661)	(4 661)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	2 554 421	10 828 107	(4 815 841)	8 566 687
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(2 223 811)	10 828 107	(4 811 181)	3 793 115
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	(4 661)	(4 661)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(2 223 811)	10 828 107	(4 815 842)	3 788 454
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

71

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	5 006 531	8 566 687	2 554 421



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

51

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"</b>	ИНН	<b>30254330</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7709490911</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	5 844 139	15 467 116
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 685 730	4 835 260
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	7 091
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление инвестиционных взносов	4114	-	10 506 743
прочие поступления	4119	158 409	118 022
Платежи - всего	4120	(16 343 337)	(18 845 538)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 593 068)	(1 135 979)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 484)	(1 699)
процентов по долговым обязательствам	4123	(45 014)	(9 754)
налога на прибыль организаций	4124	(128 329)	(2 785 121)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(81 983)	(406 586)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(12 361 747)	(13 882 559)
возврат инвестиционных взносов	4127	(119 338)	(262 779)
прочие платежи	4129	(1 012 374)	(361 061)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(10 499 198)	(3 378 422)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	20 333	333 602
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	20 333	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	333 602
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(8 494 875)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(8 494 875)	-

16

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(8 474 542)	333 602

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	19 414 609	7 834 941
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	19 414 609	7 834 941
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(7 966 156)	(7 733 204)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(6 556 478)	(5 859 497)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 409 678)	(1 873 707)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	11 448 453	101 737
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(7 525 287)	(2 943 083)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	8 216 446	11 159 529
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	691 159	8 216 446
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

**Власов Сергей Евгеньевич**

(подпись)

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.



ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН»  
111024, г. Москва, Душинская ул., д. 7, стр. 1,  
оф. эт/пом 4/420

ОКПО 30254330 ОГРН 1167746411799  
ИНН 7709490911 КПП 772201001

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТИРОН»**  
**за 2022 год**

**1. Информация о предприятии**

1.1 *Правовая форма:* Общество с ограниченной ответственностью

1.2 *Полное фирменное наименование:*

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТИРОН»  
(далее Общество)

1.3 *Сокращенное фирменное наименование:*

ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН»

1.4 *Место нахождения Общества:*

Юридический адрес: 111024, г. Москва, Душинская ул., д.7, стр.1, офис эт/пом 4/420

Почтовый адрес: 111024, г. Москва, Душинская ул., д.7, стр.1, офис эт/пом 4/420

1.5 *Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):* 11677464

Дата регистрации: 22.09.2011г. Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция  
Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

1.6 *Сведения об уставном капитале Общества:*

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 г. составляет 359 840 тыс.руб. (Триста пятьдесят  
девять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек

Участники общества	На начало	На конец отчетного
	отчетного периода	периода
	Размер долей	
1	2	3
ПАО «ПИК СЗ»	0,0001%	0,0001%
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	99,999%	99,999%
АО «Специализированный застройщик «ПИК-РЕГИОН»	0	0,0009%

Залог доли Залогодержатель: Банк Втб (ПАО), ИНН 7702070139

1.7 *Основные виды производственной деятельности Общества является:*

71.12.2 -Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 *Сведения о персонале*

Среднесписочная численность работников за 2022 год составила 1 человек, 2021 год - 1 человек.

### 1.9. Состав исполнительных и контрольных органов

В состав контрольных органов входит Генеральный директор Общества.

Единоличным исполнительным органом в период с 25.04.2016 г. по настоящее время является Генеральный директор Общества: Власов Сергей Евгеньевич

### 1.10. Сведения о главном бухгалтере

Главный бухгалтер отсутствует. Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской и налоговой отчетности осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании договора Договор № Д730433/19 от 24.04.2019г.

### 1.11. Дочерние и зависимые общества

В 2022 году дочерних и зависимых обществ ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» не имеет.

### 1.12. Аудитор ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН»: ООО «МДА»

Местонахождение аудиторской компании: 115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корпус 3, помещение 2/2

ИНН: 7701266587 КПП: 772101001 ОГРН: 1027700000580

### 1.13. Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности – в тысячах рублей.

### 1.14. Расчеты в иностранной валюте Обществом не производились.

## 2. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	«ПИК СЗ» ПАО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
2	«СЗ ПИК-Регион» АО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
3	«ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» ООО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
4	«ГП-МСК» ООО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом

5	«ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ» ООО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
6	Власов Сергей Евгеньевич	Лицо является единоличным исполнительным органом	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

По состоянию на 31 декабря 2022 г. основным бенефициарным владельцем Общества являлся Гордеев С.Э.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте [www.pik.ru](http://www.pik.ru) - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

## 2.1. Сведения об операциях со связанными сторонами.

Наименование связанной стороны, договор, вид операций	Объем операций за 2022 год		Объем операций за 2021 год	
	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты
«ПИК СЗ» ПАО	952 732	954 169,13	921 663	761 549
«ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» ООО	7 079 899	2 075 185	8 091 654	6 621 214
«СЗ ПИК-РЕГИОН» АО	0	0	6	43
«ГП-МСК» ООО	8 083 597	10 292 044	28 539 368	32 121 278
«ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ» ООО	20 642 285	18 615 660	9 261 058	7 552 892

14 июля 2020 года произошла реорганизация Общества в форме присоединения Общества с ограниченной ответственностью «Меркурий», зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, 08 сентября 2014 года, ОГРН 5147746041878, ИНН 7751524339, КПП 775101001, адрес места нахождения: 108811, г. Москва, г. Московский, ул. Московская, д. 3, эт.1 пом. 1, комната 2, офис 121.

Общая площадь земельных участков находящихся в собственности ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» на 31.12.2022 г. составила - 1 181 717 кв.м.:

Кадастровый номер участка	Площадь (кв.м.)
1	2
77:17:0000000:11429	13 643
77:17:0110205:14777	2 720
77:17:0110205:17415	23 589
77:17:0110205:17416	6 632
77:17:0110205:17417	77 391
77:17:0110205:17418	7 241
77:17:0110205:17419	33 307
77:17:0120114:20470	45 461
77:17:0120114:20471	10 384
77:17:0120114:20472	45 520
77:17:0120114:26841	1 886
77:17:0120114:26843	1 490
77:17:0120114:26844	1 818
77:17:0120114:20474	333

77:17:0110205:33925	112
77:17:0110205:33927	179
77:17:0110205:33929	1 216
77:17:0110205:34958	1 457
77:17:0110205:33944	56 197
77:17:0110205:33948	23 828
77:17:0110205:1	28 200
77:17:0120114:6141	1 569
77:17:0110205:17426	24 206
77:17:0110205:17425	16 776
77:17:0110205:17424	77 777
77:17:0110205:17421	61 836
77:17:0000000:11434	22 600
77:17:0000000:11433	43 074
77:17:0000000:11432	2 436
77:17:0000000:11431	65 929
77:17:0120114:6140	6 602
77:17:0120114:6139	6 954
77:17:0120114:17524	30 226
77:17:0120114:17525	4 377
77:17:0120114:17526	48 711
77:17:0120114:6136	4 934
77:17:0120114:6134	12 518
77:17:0120114:6133	772
77:17:0120114:6131	24 521
77:17:0120114:6130	86 003
77:17:0120114:6127	20 517
77:17:0120114:6125	1 671
77:17:0120114:6124	3 877
77:17:0120114:6123	121 349
77:17:0000000:13066	109 878

### 3. Учетная политика

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 7 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет **не менее 5 процентов**.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

-учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

В Учетную политику на 2022 год внесены изменения в связи с применением нового стандарта ФСБУ 5/2019, ФСБУ 6/ 2020, ФСБУ 25/2018 в течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.

В Учетную политику на 2022 год внесены изменения в связи с применением нового стандарта ФСБУ 5/2019, ФСБУ 6/ 2020, ФСБУ 25/2018 в течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.

В Учетной политике на 2022 год предусмотрены с 1 января 2022г. изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики не оказали существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

В бухгалтерской отчетности изменения учетной политики в связи с введением новых стандартов отражаются следующим образом:

- переход на ФСБУ 6/2020 отражается без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок, произведенных согласно п.п. 49 и 50 ФСБУ 6/2020, одновременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному);

- при переходе на ФСБУ 25/2018 Общество как арендатор признает по каждому договору аренды на конец 2021г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

Показатель	Номер строки	До корректировок, тыс. руб.	После корректировок, тыс. руб.	Разница, тыс. руб.
Основные средства	1150	102 804	97 304	5 500
Отложенные налоговые активы	1180	55 552	56 375	824
Нераспределенная прибыль	1370	3 793 115	3 788 455	4 660
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 262 824	1 262 481	343
Прочие обязательства (в части арендных обязательств)	14502	0	327	327

## Основные положения

### Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

### *Учет запасов*

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

## *Учет ИДП*

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

## ***Учет Доходов и Расходов***

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному

- договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
  - доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
  - доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
  - доходы от реализации прочих товаров;
  - доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;

- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 "Себестоимость продаж".

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

### ***Учет кредитов и займов***

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в

краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

## *Прочее*

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему балансу составляет не менее 5 процентов.

## Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

### **Информация для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующий ему год.**

- Данные за прошлые годы в текущей отчетности не совпадают с данными в ранее составленной, утвержденной и переданной пользователям отчетности.
- В 2020-2021 годах Общество изменило порядок отражения в бухгалтерском балансе расходов по долгосрочным займам стр.14101 на краткосрочные стр.15101. Данные изменения не повлияли на валюту баланса, итоги разделов и финансовый результат 2020-2021 года, и не является исправлением ошибок, относящихся к прошлым отчетным периодам.
- В 2021 году Общество внесло изменение в Учетную политику, а именно: «прямые расходы, непосредственно относящиеся к продаже готовой продукции по договорам купли-продажи, группируются на субсчете 44.03. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 “Себестоимость продаж”. В связи с чем изменены данные стр.2120 и стр.2210 «Отчета о финансовых результатах» на 31 декабря 2022 года.

### **Информация для сопоставимости данных «Бухгалтерский баланс»**

**в тыс. руб.**

Наименование показателя	31.12.2021 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2021 после приведения к сопоставимому виду	31.12.2020 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2020 после приведения к сопоставимому виду
Долгосрочные займы, стр.14101	16 259	-	117 351	-
Краткосрочные займы, стр.15101	-	16 259	-	117 351
Долгосрочные займы, %, стр.14102	40 093	-	2 627	-

Краткосрочные займы, %стр.15102	-	40 093	-	2 627
------------------------------------	---	--------	---	-------

## Информация для сопоставимости данных «Отчет о финансовых результатах»

в тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2021 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2021 после приведения к сопоставимому виду
Себестоимость, стр.2120	(1 192 447)	(3 799 823)
Коммерческие расходы, стр.2210	(2 607 376)	-

## 4. Основные финансовые показатели

### 4.1. Комментарии и расшифровки к Бухгалтерскому балансу

#### 4.1.1. Расшифровка строки 1150 «Основные средства»

Виды активов	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Здания и сооружения, первоначальная стоимость	11501	311 214	311 134	299 680
Здания и сооружения, сумма начисленной амортизации	11501	(279 352)	(249 678)	(212 150)
Машины и оборудование, первоначальная стоимость	11502	2 040	2 040	2 569
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	11502	(1 669)	(1 314)	(1 244)
Производственный и хозяйственный инвентарь, первоначальная стоимость	11503	2 084	2 084	319
Производственный и хозяйственный инвентарь, сумма начисленной амортизации	11503	(1 343)	(1 069)	(184)
Прочие ОС, первоначальная стоимость	11504	901	901	17 537
Прочие ОС, сумма начисленной амортизации	11504	(849)	(776)	(4 836)
Незавершенное строительство	11505	33 982	33 982	128 927
<b>ИТОГО строка 1150 «Основные средства»</b>	<b>1150</b>	<b>67 008</b>	<b>97 304</b>	<b>230 618</b>

#### Расшифровка движения основных средств

Виды активов	2022 год			2021 год		
	Поступление	выбытие	Начисленные амортизации	Поступление	выбытие	Начисленные амортизации
Здания и сооружения	80	-	29 674	1 334 280	(1 334 280)	(94 175)
Машины и оборудование	-	-	355	-	(167)	(429)
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	275	-	(263)	(941)
Прочие ОС, первоначальная стоимость	-	-	72	-	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>30 376</b>	<b>1 334 280</b>	<b>(1 334 710)</b>	<b>95 658</b>

#### 4.1.2. Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

Виды активов	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Основные средства	11801	1 922	1 801	559
Основные средства (земельные участки)	11801	1 637	1 637	1 637

Оценочные обязательства и резервы	11802	24	39	30
Плановые расходы ИДП	11803	20 131	16 957	-
Расходы будущих периодов	11804	-	-	59 115
Резервы сомнительных долгов	11805	10 147	23 734	23 766
Проценты по полученным кредитам	11806	22 273	12 136	525
Арендные обязательства	11807	46	72	-
<b>ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»</b>	<b>1180</b>	<b>56 180</b>	<b>56 375</b>	<b>85 632</b>

#### 4.1.3. Расшифровка строки 1210 «Запасы»

Виды активов	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Незавершенное производство	12101	10 374	41 741	29 254
Готовая продукция и товары для перепродажи	12102	5 297 012	3 455 802	234 373
Товары	12103	76	76	76
Затраты на строительство и проектирование, в том числе	12104	23 921 913	33 790 396	40 778 445
- <i>затраты на проектирование и строительство</i>	12105	11 602 134	18 940 820	22 861 674
- <i>НДС с расходов на проектирование и строительство</i>	12105	1 911 551	3 229 654	4 331 603
- <i>авансы поставщикам и подрядчикам ИДП</i>	12105	4 925 750	5 142 509	7 105 633
- <i>стоимость земельных участков</i>	12105	5 482 478	6 477 413	6 479 562
<b>ИТОГО строка 1210 «Запасы»</b>	<b>1210</b>	<b>29 229 375</b>	<b>37 288 015</b>	<b>41 042 100</b>

В ООО «Специализированный застройщик «Тирон» заключены договоры на выполнение функций Технического заказчика с ПАО «ПИК СЗ» Договор №01-2015 от 10.09.2015г года и ООО «ГП-МСК» Договор б/н от 15.08.2018 года на осуществление действий, необходимых для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, с нежилыми помещениями, подземным паркингом и общеплощадочными инженерными сетями, возводимыми на земельных участках по адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч.№22/1 по которым Общество выступает в качестве **Застройщика**.

Согласно условиям договора ПАО «ПИК СЗ» ежемесячно в срок до 13-го числа месяца, следующего за отчетным (отчетным месяцем является календарный месяц), направляет Обществу Отчет об оказанных услугах (выполненных работах) в отчетном месяце для утверждения и отражения в бухгалтерском учете ООО «Специализированный застройщик «Тирон» произведенных расходов.

Для финансирования затрат, на проектирование и строительство объекта Общество привлекает участников долевого строительства и заемные средства, в том числе Кредитные средства по кредитному соглашению №5337 от 03.08.2021 г. с Банк ВТБ (ПАО).

На погашение задолженности по кредитному соглашению Общество использует денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Запасы»

#### 4.1.4. Расшифровка строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

Вид активов	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
НДС по приобретенным услугам (работам)	1220	-	-	1
НДС по нежилым помещениям	1220	-	3	3
НДС по гаражам	1220	-	3	3
НДС предъявленный к вычету по ИДП	1220	4 929	22	8 248
НДС при строительстве основных средств	1220	-	-	35
<b>ИТОГО строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»</b>	<b>1220</b>	<b>4 929</b>	<b>28</b>	<b>8 290</b>

#### 4.1.5. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

Вид задолженности	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Авансы выданные	12301	3 685	8 150	11 741
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	60 816	15 090	1 812 272
Расчеты по налогам и сборам	12303	2	1	19
Расчеты по социальному страхованию	12304	-	9	10
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в т.ч	12305	919 300	849 653	719 744
- проценты по предоставленным займам	12305	812 268	624 818	443 081
- по государственной пошлине	12305	7 573	6 779	5 123
- по, претензиям, предъявленным контрагентам	12305	-	18 255	35 000
- с разными дебиторами и кредиторами	12305	99 459	199 801	236 540
<b>ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»</b>	<b>1230</b>	<b>983 802</b>	<b>872 903</b>	<b>2 543 776</b>

Примечание: дебиторская задолженность по уплаченным авансам (предварительной оплате) в бухгалтерском балансе при формировании показателей стр. 1230 «Дебиторская задолженность» отражена с учетом НДС.

#### 4.1.6. Расшифровка строки 1240 «Финансовые вложения»

Вид активов	Строка	Ставка, %	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Свиблов Владислав Владимирович Договор займа от 24.10.2017г.	1240	10	-	25 125	25 125
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 07.09.2018 № б/н от 07.09.2018	1240	6,25	422 600	422 600	422 600
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 18.09.2018 № б/н от 07.09.2018	1240	6,25	1 675 000	1 675 000	1 675 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 22.02.2019 № б/н от 07.09.2018	1240	6,25	770 000	770 000	770 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 21.07.2022 Договор займа	1240	6,25	5 700 000	-	-
ПИК-КОРПОРАЦИЯ б/н от 21.11.2022 Договор займа	1240	6,25	2 795 875	-	-
<b>ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»</b>	<b>1240</b>		<b>11 362 475</b>	<b>2 892 725</b>	<b>2 892 725</b>

Предоставленные займы подлежат погашению в 2023 году и являются краткосрочными.

#### 4.1.7. Расшифровка строки 1260 «Прочие оборотные активы»

Вид активов	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
НДС с авансов полученных	12601	38 560	45 768	10 248
РБП	12602	21	21	-
<b>ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»</b>	<b>1260</b>	<b>38 581</b>	<b>45 789</b>	<b>10 248</b>

**Комментарии к разделу III «Капитал и резервы»**

По состоянию на 31.12.2022 г. уставный капитал Общества составляет 359 840 тыс. руб.

В 2020-2022 годах Обществом были начислены дивиденды в соответствии с решениями единственного участника:

Дата решения	Период выплаты	Сумма
13.08.2020	2020 год (итог)	40 000
10.08.2021	2021 год (промежуточные)	2 034 410
09.11.2021	2021 год (промежуточные)	692 174
04.03.2022	2021 год (итог)	3 789 894
<b>ИТОГО</b>		<b>6 556 478</b>

В 2022 году были выплачены дивиденды в сумме 6 556 478 тыс. руб. Задолженность по дивидендам в сумме 120 тыс. руб. не является просроченной.

**Расшифровка изменения нераспределенной прибыли Общества:**

Наименование показателей	2022 год	2021 год	2020 год
Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса "Нераспределенная прибыль" на начало периода	3 788 454	(2 223 811)	2 915 872
Сумма по строке 2400 отчета о финансовых результатах "Чистая прибыль" за период	38 911	10 828 107	2 239 295
Сумма начисленных дивидендов	(3 789 932)	(4 811 181)	(2 940 000)
Списание переоценки стоимости вышедшего земельного участка	737 588	-	-
Переход на ФСБУ 25/2018	-	(4 661)	-
«Нераспределенная прибыль» присоединенной компании	-	-	(4 438 979)
Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса "Нераспределенная прибыль" на конец периода	<b>775 021</b>	<b>3 788 454</b>	<b>(2 223 811)</b>

**Чистые активы Общества:**

Наименование показателей	2022 год	2021 год	2020 год
Чистые активы	5 006 532	8 566 686	2 554 421

**4.1.8. Расшифровка строки 1410 «Долгосрочные заемные средства»**

Вид активов	Строка	Ставка, %	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ВТБ (ПАО) БАНК Договор № 5337 от 03.08.2021 Кредитное соглашение Срок погашения 31.12.2025	14102	Привязана к КС ЦБ РФ	12 746 540	6 062 326	-
Проценты по кредиту	14103	2,5	147 555	60 678	-
<b>ИТОГО строка 1410 «Долгосрочные заемные средства»</b>	<b>1140</b>		<b>12 894 095</b>	<b>6 123 004</b>	<b>-</b>

Между ООО «Специализированный застройщик «Тирон» и ВТБ (ПАО) БАНК заключен Договор об ипотеке земельных участков №5337-ДИ от 24.08.2021г. согласно которому Общество передает банку в ипотеку земельные участки с кадастровым номером 77:17:0120114:6130 общей площадью 86 003 кв.м оценочной стоимостью 1 918 446 252,00 руб. и 77:17:0120114:6123 общей площадью 121 349 кв.м. оценочной стоимостью 1 125 405 795,00 руб. Ипотека полностью обеспечивает исполнение обязательств Общества перед банком по полученному Кредитному соглашению №5337 от 03.08.2021г. Срок ипотеки – до полного и надлежащего исполнения ООО «Специализированный застройщик «Тирон» всех обязательств по Кредитному соглашению.

#### 4.1.9. Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

Виды активов	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Основные средства	1420	3 353	3 450	3 989
Земельные участки	1420	1 047 872	1 238 907	1 238 907
Проценты по полученным кредитам	1420	60 519	20 124	525
<b>ИТОГО строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства»</b>	<b>1420</b>	<b>1 111 746</b>	<b>1 262 481</b>	<b>1 243 421</b>

#### 4.1.10. Расшифровка строки 1510 «Краткосрочные заемные средства»

Вид активов	Строка	Ставка, %	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 07.09.2018 № б/н от 07.09.2018 (до 31.12.2024г.)	1510	2,5	185 610	16 259	117 351
Проценты по займу	14101	7,5	54 093	40 093	2 627
<b>ИТОГО строка 1410 «Долгосрочные заемные средства»</b>	<b>15101</b>		<b>239 703</b>	<b>56 352</b>	<b>119 978</b>

#### 4.1.11. Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Вид обязательств	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с поставщиками	15201	364 217	106 937	573 290
Авансы полученные	15202	389 858	449 237	77 841
Налог на доходы (прибыль) организаций	15203	286 125	90 124	165 986
Прочие налоги	15203	6 294	20 892	36 530
Расчеты социальному страхованию и обеспечению	15204	99	1	1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	692 446	1 211 190	88 104
Расчеты по инвестиционным договорам (средства дольщиков по договорам долевого участия в строительстве)	15206	15 413 395	25 334 921	37 812 213
Расчеты с учредителями по выплате доходов	15207	120	2 766 671	3 814 993
<b>ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»</b>	<b>1520</b>	<b>17 152 554</b>	<b>29 979 973</b>	<b>42 568 958</b>

Примечание: кредиторская задолженность по полученной оплате, частичной оплате в счет предстоящих поставок в бухгалтерском балансе при формировании показателей стр.1520 «Кредиторская задолженность» отражена с учетом НДС.

Кредиторская задолженность в части расчетов с покупателями объектов недвижимости и в части расчетов по инвестиционным договорам (с дольщиками) отражена Обществом в полном объеме в составе краткосрочной в связи с тем, что указанная задолженность в рамках производственного цикла является краткосрочной.

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2022 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 20%;
- налог на имущество по остаточной стоимости – 2,2%
- налог на имущество от кадастровой стоимости – 1,9%

#### 4.1.12. Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Резерв на оплату отпусков	15401	128	202	156
Резервы ИДП по плановым расходам	15402	100 656	84 784	-

Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	5 432 674	3 395 775	1 723 813
Резерв на судебные иски	15404	495 203	-	-
<b>ИТОГО строка 1540 «Оценочные обязательства»</b>	<b>1540</b>	<b>6 028 661</b>	<b>3 480 761</b>	<b>1 723 970</b>

**Расшифровка движения существенных оценочных обязательств**

Вид обязательств	Создание/увеличение резерва в отчетном периоде (2022 год)	Корректировка / списание резерва (2022 год)	Списано в связи с поступлением фактических затрат (2022 год)	Создание/увеличение резерва в отчетном периоде (2021 год)	Корректировка / списание резерва (2021 год)	Списано в связи с поступлением фактических затрат (2021 год)
Резерв на оплату отпусков	118	(192)	-	135	(89)	-
Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП	324 404	(308 531)	-	362 494	(277 710)	-
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	2 047 064	(10 165)	-	1 674 724	(2 762)	-
Резерв на судебные иски	495 203	-	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>2 866 789</b>	<b>(318 888)</b>	<b>-</b>	<b>2 037 353</b>	<b>(280 561)</b>	<b>-</b>

**4.1.13. Расшифровка наличия ценностей, учитываемых на забалансовых счетах**

На забалансовом счете 021 отражены Земельные участки, принадлежащие ООО «Специализированный застройщик «Тирон» на праве собственности, стоимость которых, согласно Учетной политике, была списана на сч.36. после изменения ВРИ на жилищное строительство:

Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Стоимость
1	2	3
Земельный участок 77:17:0110205:1	28 200	196
Земельный участок 77:17:0000000:11429	13 643	1 404
Земельный участок 77:17:0110205:17414	28 591	2 942
Земельный участок 77:17:0110205:17417	77 391	7 964
Земельный участок 77:17:0110205:17418	7 241	745
Земельный участок 77:17:0110205:17419	33 307	3 428
Земельный участок 77:17:0110205:17420	20 982	2 159
Земельный участок 77:17:0110205:17422	30 074	255 678
Земельный участок 77:17:0110205:17424	77 777	540
Земельный участок 77:17:0110205:17425	16 776	116
Земельный участок 50:21:0110205:19203	56 105	775 309
Земельный участок 77:17:0110205:33924	5 658	78 187
Земельный участок 77:17:0110205:33925	112	1 548
Земельный участок 77:17:0110205:33927	179	2 474
Земельный участок 77:17:0110205:33929	1 216	16 804
Земельный участок 77:17:0110205:33944	56 197	776 581
Земельный участок 77:17:0110205:33945	1 016	14 040
Земельный участок 77:17:0110205:33948	23 828	329 277
Земельный участок 77:17:0120114:34958	1 457	20 134
Земельный участок 77:17:0120114:6132	11 637	30 389
Земельный участок 77:17:110205:19201	117 602	1 625 130
<b>ИТОГО:</b>	<b>608 989</b>	<b>3 945 045</b>

**4.1.14. Выданные и полученные поручительства и гарантии**

На забалансовом счете 009 (выданные)

Вид активов	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>ВТБ (ПАО) БАНК</b>			
<i>Договор № 4840-ПЗ от 02.10.2019 Договор поручительства</i>	11 500 000	11 500 000	11 500 000
<i>Договор № 4902-П1 от 19.12.2019 Договор поручительства</i>	4 333 105	4 333 105	4 333 105
<i>Договор № б/н от 30.06.2017 Независимая гарантия</i>	24 000 000	24 000 000	24 000 000
<b>ИТОГО</b>	<b>39 833 105</b>	<b>39 833 105</b>	<b>39 833 105</b>

На забалансовом счете 008 (полученные)

Вид активов	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>ВТБ (ПАО) БАНК</b>			
<i>Договор № ГСГ21/MSHD/2444 от 29.10.2021 Генеральное соглашение о выдаче гарантий</i>	900 000	900 000	-
<b>ИТОГО</b>	<b>900 000</b>	<b>900 000</b>	<b>-</b>

## 4.2. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

### 4.2.1. Расшифровка строки 2110 «Выручка»

Наименование показателя	Строка	2022 г.	2021 г.
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - гаражи	2110	124 869	47 549
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - квартиры	2110	9 089 069	14 875 950
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - кладовые помещения	2110	26 956	93 063
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - нежилые помещения	2110	558 718	1 127 887
Выручка от реализации гаражей	2110	180 777	89 504
Выручка от реализации квартир	2110	225 074	1 029 316
Выручка от реализации кладовых помещений	2110	248 769	131 455
Выручка от реализации нежилых помещений	2110	272 634	68 595
Выручка от реализации объектов инфраструктуры	2110	602	360 164
Выручка от реализации прочих работ и услуг	2110	2 954	94 758
<b>Итого строк выручка</b>	<b>2110</b>	<b>10 730 422</b>	<b>17 918 241</b>

На 31 декабря 2022 года в ЖК «Саларьево» было закончено строительство и получены РНВ по следующим корпусам:

Объект	№ Разрешения на ввод в эксплуатацию
д. Саларьево, 1-я очередь, Башня, корп. 1	77-239000-008599-2018 от 26.10.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Башня, корп. 2	77-239000-008598-2018 от 26.10.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Башня, корп. 3	77-239000-008597-2018 от 26.10.2018 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 8	77-239000-008666-2018 от 11.12.2018 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 9	77-239000-008667-2018 от 11.12.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Блок, корп. 4	77-239000-008740-2018 от 26.12.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Блок, корп. 5	77-239000-008741-2018 от 26.12.2018 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, корп. 7, строение 1,2,3	77-239000-009065-2019 от 09.08.2019 г.
д. Саларьево, 3-я очередь, корп. 13, строение 1,2,3,4	77-239000-009200-2019 от 15.11.2019 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Блок, корп. 14	77-239000-009443-2020 от 25.03.2019 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 15	77-239000-009444-2020 от 25.03.2020 г.

д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 16	77-239000-009442-2020 от 25.03.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Блок, корп. 18	77-239000-009857-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 19	77-239000-009859-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 21	77-239000-009860-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 22	77-239000-009861-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 23	77-239000-009862-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 7-я очередь, Башня, корп. 24	77-245000-009943-2021 от 01.03.2021 г.
д. Саларьево, 7-я очередь, Башня, корп. 25	77-245000-009944-2021 от 01.03.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Блок, корп. 27	77-245000-010208-2021 от 11.08.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 28	77-245000-010152-2021 от 06.07.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 29	77-245000-010139-2021 от 30.06.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 30	77-245000-010140-2021 от 30.06.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 31	77-245000-010247-2021 от 27.08.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 33	77-245000-010248-2021 от 27.08.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 35	77-245000-010290-2021 от 13.09.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 36	77-245000-010291-2021 от 13.09.2021 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Башня, корп. 38	77-245000-009988-2021 от 30.03.2021 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Башня, корп. 39	77-245000-009989-2021 от 30.03.2021 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Башня, корп. 40	77-245000-009990-2021 от 30.03.2021 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Блок, корп. 41	77-245000-010365-2021 от 21.10.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Блок, корп. 34	77-245000-010606-2022 от 19.01.2022 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Блок, корп. 43	77-245000-010737-2022 от 20.04.2022 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Башня, корп. 45	77-245000-010778-2022 от 25.05.2022 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Башня, корп. 46	77-245000-010784-2022 от 27.05.2022 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, паркинг, корп. 11	77-239000-010802-2022 от 07.06.2022 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Блок, корп. 37	77-245000-010852-2022 от 19.07.2022 г.
д. Саларьево, 10-я очередь, Блок, корп. 48	77-17-011056-2022 от 14.11.2022 г.

#### 4.2.2 Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж»

Наименование показателя	Строка	2022 г.	2021 г.
Расходы застройщика по договору долевого участия	2120	(432 306)	(3 810)
Себестоимость от реализации гаражей	2120	(148 955)	(104 874)
Себестоимость от реализации квартир	2120	(84 433)	(352 048)
Себестоимость от реализации нежилых помещений	2120	(76 246)	(22 125)
Себестоимость от реализации кладовых помещений	2120	(289 927)	(73 805)
Себестоимость от реализации объектов инфраструктуры	2120	(602)	(554 837)
Себестоимость от реализации прочих работ, услуг	2120	(17 699)	(80 948)
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	2210	(145 470)	(185 268)
Вознаграждение по поиску покупателей	2210	(342 601)	(555 804)
Затраты на эксплуатацию до заселения/до передачи эксплуатирующей организации	2210	(18 455)	(14 359)
Расходы на гарантийный ремонт	2210	(2 047 064)	(1 674 724)
Субсидирование ипотечной ставки	2210	(1 534 834)	(130 293)
Расходы по регистрации ДДУ	2210	(16 878)	(12 682)
Расходы на оформление права собственности	2210	(43 450)	(16 571)
Амортизация собственных основных средств	2210	(12 487)	(14 710)
Прочие коммерческие расходы	2210	(3 282)	(2 965)
<b>ИТОГО строка 2210 «Себестоимость продаж»</b>	<b>2210</b>	<b>(5 214 689)</b>	<b>(3 799 823)</b>

#### 4.2.3. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2022 г.	2021 г.
Аренда офисных площадей	2220	(316)	(390)
Аудиторские услуги	2220	(178)	(236)
Бухгалтерские и финансовые услуги	2220	(3 448)	(3 073)
Заработная плата	2220	(1 075)	(1 239)
Налог на имущество	2220	(1 352)	(11 144)
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	2220	(118)	(135)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	2220	(1 682)	(1 733)
Страхование от несчастных случаев	2220	(2)	(2)
Страховые взносы	2220	(322)	(369)
Услуги по хранению прочие	2220	(3)	(9)
Юридические услуги	2220	(5 220)	-
прочие услуги	2220	(147)	(30)
<b>ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»</b>	<b>2220</b>	<b>(13 863)</b>	<b>(18 360)</b>

#### 4.2.4. Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы»

Наименование показателя	Строка	2022 г.	2021 г.
Исправительные записи по операциям прошлых лет	2340	25	-
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	2340	183	-
Прочие доходы	2340	116 631	-
Реализация основных средств и нематериальных активов	2340	21 000	1 633 159
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	2340	119	-
<b>ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»</b>	<b>2340</b>	<b>137 958</b>	<b>1 633 159</b>

#### 4.2.5. Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

Наименование показателя	Строка	2022 г.	2021 г.
Исправительные записи по операциям прошлых лет	2350	2 627	50 054
Инвентаризация резервов ИДП	2350	-	386
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	2350	-	237 338
Безвозмездная передача основных средств и нематериальных активов	2350	441 302	351 380
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	538	3 301
Расходы на экспертизу по судебным делам	2350	-	27 934
Судебные издержки	2350	-	247 934
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	2350	42 338	-
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	2350	352	87 865
Прочие расходы	2350	3 588	960
Прочее внереализационные расходы	2350	5 009 281	99 503
Реализация основных средств и нематериальных активов	2350	16 274	1 543 684
<b>ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»</b>	<b>2350</b>	<b>5 516 300</b>	<b>2 650 339</b>

#### 4.2.6. Информация по расчетам по налогу на прибыль

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, в том числе:

- постоянные разницы по доходам и расходам, не принимаемым для целей налогообложения;

- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов по плановым расходам на ИДП;
- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов под снижение стоимости материальных ценностей (ИДП);
- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов по сомнительным долгам;
- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов по отпускам;
- прочие разницы.

Также в отчетном периоде производилось уменьшение временных разниц, возникших в прошлых отчетных периодах, повлекшее корректирование условного расхода по налогу на прибыль отчетного периода в части уменьшения временных разниц по ранее созданным резервам по плановым расходам по ИДП, резервам под снижение стоимости материальных ценностей и отпускам.

## **5. Информация по сегментам**

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

## **6. Контролируемые сделки**

В 2022 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми.

## **7. Государственная помощь**

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

## **8. Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 7-1 от 30.11.2022 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

## **9. Система внутреннего контроля**

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

## **10. Условные факты хозяйственной деятельности**

У Общества имеются незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства с физическими лицами, сумма предъявленных требований незначительная.

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п., за исключением того факта, что в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве, права на земельные участки и строящееся на этих земельных участках объекты строительства считаются находящимся в залоге у участников долевого строительства.

## **11. Непрерывность деятельности**

Общество имеет положительную динамику по чистым активам, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-24 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья. Пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на Общество.

## 12. События после отчетной даты

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись.

## 13. Информация о рисках

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2022-23г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности»

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

### Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

### Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

### Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

### Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

## **14. Исправление ошибок**

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

## **15. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

## 16. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2022 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

Совокупные затраты на оплату использованных в течение календарного года энергетических ресурсов составили 0 руб.

## 17. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

Генеральный директор  
03 марта 2023 г.



Власов С.Е.



Прешито и пронумеровано, скреплено печатью.  
*Дмитрий С.А.* ) лист(ов)  
генеральный директор  
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.